

In tema di IVA, il calcolo della superficie utile di un immobile, al fine di stabilire se esso debba essere considerato "di lusso" e, quindi, escluso dai benefici per l'acquisto della prima casa ai sensi della Tabella A, Parte II, n. 21, del d.P.R. n. 633 del 1972, nel testo in vigore "ratione temporis", anteriormente alle modifiche di cui al d.lgs. n. 175 del 2014, va compiuto ai sensi dell'art. 6 del d.m. Lavori Pubblici n. 1072 del 1969, a prescindere dalla conformità dei relativi ambienti alle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio comunale sotto il profilo dell'altezza minima, rilevando unicamente la loro marcata potenzialità abitativa al momento dell'acquisto, in coerenza con l'apprezzamento del mercato immobiliare, e spettando al contribuente, a fronte dell'irrilevanza del mero dato catastale, l'onere di provare, mediante idonea documentazione tecnica, l'inutilizzabilità a scopo abitativo dei vani in questione

Civile Ord. Sez. 6 Num. 14364 Anno 2017
Presidente: SCHIRO' STEFANO
Relatore: MANZON ENRICO
Data pubblicazione: 08/06/2017

ORDINANZA

sul ricorso 6367-2016 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 11210661002, in persona del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende, ope legis;
- ricorrente -

contro

P. C., Elettivamente domiciliato in ROMA, CORSO ITALIA 29, presso lo studio dell'avvocato LAURA RODIGARI rappresentato e difeso dagli avvocati SILVIA VITALI, ALBERTO FACHINETTI;
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3777/67/2015 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE di MILANO SEZIONE DISTACCATA di BRESCIA, depositata il 04/09/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 15/02/2017 dal Consigliere Dott. ENRICO MANZON;

disposta la motivazione semplificata su concorde indicazione del Presidente e del Relatore.

Svolgimento del processo

Rilevato che:

Con sentenza in data 25 maggio 2015 la Commissione tributaria regionale della Lombardia, sezione distaccata di Brescia, accoglieva l'appello proposto da P. C. avverso la sentenza n. 567/10/14 della Commissione tributaria provinciale di Bergamo che ne aveva respinto il ricorso contro l'avviso di liquidazione IVA 2011. La CTR osservava in particolare che **l'Ente impositore non aveva assolto al proprio onere di provare la caratteristica di "lusso" dell'abitazione il cui negozio di compravendita era oggetto della pretesa fiscale, con specifico riguardo ad un vano catastalmente classificato come "cantina"**. Avverso la decisione ha proposto ricorso per cassazione l'Agenzia delle entrate deducendo due motivi. Resiste con controricorso il contribuente, che ha successivamente depositato memoria.

Motivazione

Considerato che:

Con il primo motivo —ex art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.- l'Agenzia fiscale ricorrente denuncia violazione di plurime disposizioni legislative, poiché la CTR le ha imputato un onere probatorio che non le spettava relativamente all'inclusione di un locale classificato catastalmente come "cantina" nel mentre doveva essere qualificato come "taverna" ovvero come "locale multiuso".

La censura è fondata.

Va infatti ribadito che **«In tema di IVA, il calcolo della superficie utile di un immobile, al fine di stabilire se esso debba essere considerato "di lusso" e, quindi, escluso dai benefici per l'acquisto della prima casa ai sensi della Tabella A, Parte II, n. 21, del d.P.R. n. 633 del 1972, nel testo in vigore "ratione temporis", anteriormente alle modifiche di cui al d.lgs. n. 175 del 2014, va compiuto ai sensi dell'art. 6 del d.m. Lavori Pubblici n. 1072 del 1969, a prescindere dalla conformità dei relativi ambienti alle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio comunale sotto il profilo dell'altezza minima, rilevando unicamente la loro marcata potenzialità abitativa al momento dell'acquisto, in coerenza con l'apprezzamento del mercato immobiliare, e spettando al contribuente, a fronte dell'irrilevanza del mero dato catastale, l'onere di provare, mediante idonea documentazione tecnica, l'inutilizzabilità a scopo abitativo dei vani in questione» (Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 11556 del 06/06/2016, Rv. 640049).**

La sentenza impugnata non è conforme a tale indirizzo, avendo attribuito all'Ente impositore un onere probatorio che non gli spettava, essendo invece gravante sul contribuente, trattandosi di provare il diritto all'agevolazione IVA de qua e non potendosi basare esclusivamente sulle risultanze catastali, in caso di contestazione, la determinazione della superficie ai fini dell'applicazione -ratione temporis - dell'art. 6, d.m. 1072/1969.

Peraltro va anche ribadito che **«In tema di imposta di registro, per stabilire se una abitazione sia di lusso e, quindi, sia esclusa dall'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", di cui all'art. 1, terzo comma, Parte prima, Tariffa allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n.131, occorre fare riferimento alla nozione di "superficie utile complessiva" di cui all'art. 6 del d.m. Lavori Pubblici 2 agosto 1969, in forza del quale è irrilevante il requisito dell'"abitabilità" dell'immobile, siccome da esso non richiamato, mentre quello dell'"utilizzabilità" degli ambienti, a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituisce parametro idoneo ad esprimere il carattere "lussuoso" di una abitazione. Ne consegue che è legittima la revoca del beneficio ove, mediante un semplice intervento edilizio, possa computarsi nella superficie "utile" un**

vano deposito di un immobile (nella specie, in concreto non abitabile perché non conforme ai parametri aero-illuminanti previsti dal regolamento edilizio), assumendo rilievo - in coerenza con l'apprezzamento dello stesso mercato immobiliare - la marcata potenzialità abitativa dello stesso» (Sez. 5, Sentenza n. 25674 del 15/11/2013, Rv. 629374 - 01).

Il ricorso va dunque accolto, quanto al primo motivo, assorbito il secondo, e la sentenza impugnata cassata con rinvio al giudice a quo per nuovo esame, che dovrà tener conto dei citati principi di diritto rivenienti dalla giurisprudenza di questa Corte, esprimendo le correlative valutazioni di merito.

PQM

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Commissione tributaria regionale della Lombardia sezione distaccata di Brescia, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.
Così deciso in Roma, 15 febbraio 2017
Depositata in data 8.06.2017